Centraal Bureau voor de Statistiek

Rapport

Vooronderzoek Transformaties op de woningmarkt

Erna van der Wal, Henrico Witvliet, Anke Wolters en Harry Jansen

CBS Den Haag
Henri Faasdreef 312
2492 JP Den Haag
Postbus 24500
2490 HA Den Haag
+31 70 337 38 00

www.cbs.nl

projectnummer 301304
SLO
14 oktober2015

Inhoudsopgave

1. Aanleiding

1.1 Vraagstelling

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) heeft behoefte aan meer inzicht in de ontwikkeling van de woningvoorraad. De verandering van de omvang van de woningvoorraad wordt bepaald door het saldo van sloop en overige onttrekkingen, en nieuwbouw en overige toevoegingen. Het ministerie van BZK is in het bijzonder geïnteresseerd in meer informatie over een deel van de 'overige toevoegingen'; de aantallen woningen die zijn toegevoegd aan de woningvoorraad door transformatie van panden met een niet-woonfunctie vanaf 2012 tot en met de eerste helft van 2015. Daarbij is ook behoefte aan een regionaal beeld: in welke gemeenten/regio's vinden dit soort transformaties plaats? De uitkomsten zullen door het ministerie van BZK worden verwerkt in de Jaarrapportage 2015 'Staat van de Woningmarkt'.

Het CBS kan deze Informatie afleiden vanuit de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG). Aangezien cijfers over transformaties op de woningmarkt nieuw zijn voor het CBS en het de vraag is of de kwaliteit van de BAG voldoende is om hierover cijfers te publiceren, is besloten om een vooronderzoek te houden. In dit rapport worden de eerste (voorlopige) resultaten gepresenteerd en ook ingegaan op de kwaliteit van de cijfers.

1.2 Kort samengevat

Het ministerie van BZK wil inzicht krijgen in het:

aantal woningen

die zijn toegevoegd aan de woningvoorraad
door transformatie van panden met een niet-woonfunctie

per oorspronkelijke niet-woonfunctie

BZK wil deze transformatie-gegevens over de periode tussen 1 januari 2012 en 1 juli 2015 met een regionale uitsplitsing van de resultaten. Daarbij is BZK niet alleen geïnteresseerd in grootschalige transformatie-projecten waarbij ingrijpende verbouwingen noodzakelijk waren. Ook kleinschalige projecten waarbij soms slechts één woning betrokken is, wil BZK in kaart krijgen.

2. Bronnen en methode

2.1 Definitie transformatie

Onder transformatie wordt het hergebruik van bestaande panden verstaan. Als een pand wordt gesloopt en op dezelfde plek een nieuw pand wordt geplaatst, telt dit niet mee als transformatie.
In dit onderzoek gaat het om hergebruik van bestaande panden die een verblijfsobject(en) (VBO) met een niet-woonfunctie bevatten waarna deze verdwijnen of veranderen en in plaats daarvan een VBO met woonfunctie wordt toegevoegd. Het gaat daarbij niet alleen om grootschalige transformaties waarbij ingrijpende verbouwingen hebben plaatsgevonden. Ook VBO's met niet-woonfunctie die zonder of na een kleine aanpassing transformeren naar een woning, tellen mee. Administratieve correcties zouden buiten beschouwing gelaten moeten worden.

2.2 Operationalisering begrip transformatie

2.2.1 BAG

Om de vraag te beantwoorden wordt gebruik gemaakt van de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG).
De BAG is een registratie waarin gemeentelijke basisgegevens over alle gebouwen en adressen in Nederland zijn verzameld. De BAG bestaat uit twee samenhangende basisregistraties: de Basisregistratie Adressen en de Basisregistratie Gebouwen. De Basisregistratie Gebouwen omvat verblijfsobjecten, ligplaatsen en standplaatsen die allemaal gevestigd zijn op een bepaald adres. Voor een verblijfsobject (bijvoorbeeld een appartement of rijtjeshuis) geldt dat deze is gevestigd in één of meer panden. Een pand bestaat uit nul, één of meerdere verblijfsobjecten (VBO's). Een pand is bouwkundig afgebakend en een verblijfsobject is functioneel afgebakend, waardoor er meestal sprake is van 1 verblijfsobject in een pand of meerdere verblijfsobjecten in een pand. Elk verblijfsobject heeft minimaal een bepaald gebruiksdoel, waarmee aangegeven wordt wat in de vergunning het omschreven doel is (bijvoorbeeld een woning of een kantoor).[1]
Tot en met 1 januari 2012 werd er gebruikt gemaakt van het Woningregister (WRG). De invoering van de BAG per 1 januari 2012 hebben veel gemeenten aangegrepen om hun administratie op te schonen. Fouten in de administratie zijn gecorrigeerd. Er zijn dus woningen aan de voorraad toegevoegd of weggehaald zonder dat er nieuwbouw of sloop heeft plaatsgevonden (een administratieve wijziging). Door de invoering van de BAG is er ook een nieuwe definitie van 'een woning' geïntroduceerd. Werd voorheen een onderscheid gemaakt tussen woningen en wooneenheden, met de komst van de BAG is dit onderscheid komen te vervallen[2]. Wooneenheden zoals studentenflats of woningen- in een zorgcomplex, werden in het Woningregister aangemerkt als aparte categorie woonruimten. In de BAG worden alle eenheden als afzonderlijke woning gezien wanneer de eenheden zelfstandig zijn (o.a. eigen adres en voordeur). Op dit moment is te zien dat gemeenten hun studenten- en zorgcomplexen nog op verschillende manieren in de BAG registreren.[3] Daardoor komt het voor dat

---

[1] Voor de lig- en standplaatsen geldt dit niet.
[2] In het artikel 'Trendbreuk woningvoorraad' van 10 maart 2014 zijn de resultaten van de verschillenanalyse kort beschreven.
[3] Gemeenten hebben tot 31-12-2016 om de onzelfstandige studenten eenheden goed in de BAG te zetten. De zorgcomplexen zouden er al goed in moeten staan. Aangezien in dit vooronderzoek vanaf 2012 wordt gekeken en gemeenten mogelijk de correcties niet terug leggen naar het verleden, worden deze gevallen als administratieve transformatie gemeten.

onzelfstandige woonruimten, die eigenlijk niet als aparte woning in de BAG zouden moeten worden opgenomen, soms toch nog worden geregistreerd als aparte woning. Dit zorgt voor zogenaamde 'administratieve vervuiling'. Tabel 10 in de Appendix geeft inzicht in het aantal toegenomen Overige toevoegingen sinds de invoering van de BAG.

2.2.2 Selecties uit BAG

Om te bepalen of een pand is getransformeerd in één of meerdere woningen, zijn enkele selecties in samenwerking met het ministerie van BZK vastgesteld. De voorwaarde voor het pand is dat er in 2012 een VBO met niet-woning aanwezig moet zijn en dat er in 2015 meer woningen in dat pand moeten zijn dan in 2012. Daarbij moet een niet-woning verdwijnen of veranderen. Via oppervlaktemutaties van woningen en niet-woningen is dat geprobeerd te vangen.

In het kort zijn de volgende stappen gevolgd:

- Eerst worden bestaande panden geselecteerd, die
  - zowel op 1 -1-2012 en 1-7-2015 pandstatus 'in gebruik' of 'buiten gebruik'[4] hebben;
  - zowel op 1-1-2012 en 1-7-2015 minimaal 1 VBO hadden die in de voorraad[5] woningen of niet-woningen werden meegeteld;
- Uit deze selectie worden mogelijke getransformeerde panden geselecteerd, door het vaststellen van het:
  - Aantal 'VBO's met niet-woonfunctie die tot de voorraad telt', is minimaal 1 op 1 januari 2012 én
  - Aantal 'VBO's met woonfunctie die tot de voorraad telt', dat in het pand tussen 1-1-2012 en 1-7-2015 met minimaal 1 is toegenomen.

Vervolgens worden VBO's in betreffende panden geselecteerd als ze van een niet-woon- naar een woonfunctie gaan of als ze in 2012 niet bestonden (in het pand) en in 2015 wel (met woonfunctie).

Enkele opmerkingen:

- De analyse is uitgevoerd op het BAG-extract van 8 augustus 2015.
- VBO's die in de statistiek Woningvoorraad als nieuwbouw zijn geteld, zijn uit de selectie gehaald.
- Woningen die toegevoegd zijn aan bestaande panden waarin alleen verblijfsobjecten met woonfunctie zaten, tellen niet mee.
- Woningen die zijn *verdwenen* uit de getransformeerde panden waar woningen zijn toegevoegd, worden *niet* geteld. Ofwel, van de hergebruikte panden zijn alleen de toegevoegde woningen gemeten.
- VBO's die in meerdere panden liggen, worden in 1 pand geteld, volgens dezelfde systematiek als voor de reguliere CBS-statistiek (pand met het hoogste bouwjaar, pand met het hoogste pand-objectID).
- VBO's die van pand wisselen worden gezien als nieuwe VBO's in het pand waarin ze terecht komen.
- Bij het gebruik van meerdere gebruiksdoelen krijgt de woonfunctie voorrang. Dus een VBO met woon- en winkel-functie wordt als woonfunctie geteld.
- Onbekende oppervlakten (9999 of 99999) worden op 0 gezet en bij de verschillende uitsplitsingen niet meegeteld (zie paragraaf 3.2).

[4] Zie Appendix voor de verschillende pandstatussen en de definities.

[5] VBO's die tot de voorraad worden geteld, zijn VBO's met status 'in gebruik (niet ingemeten)', 'in gebruik' en 'buiten gebruik'. Zie Appendix voor de definities.

3. Resultaten

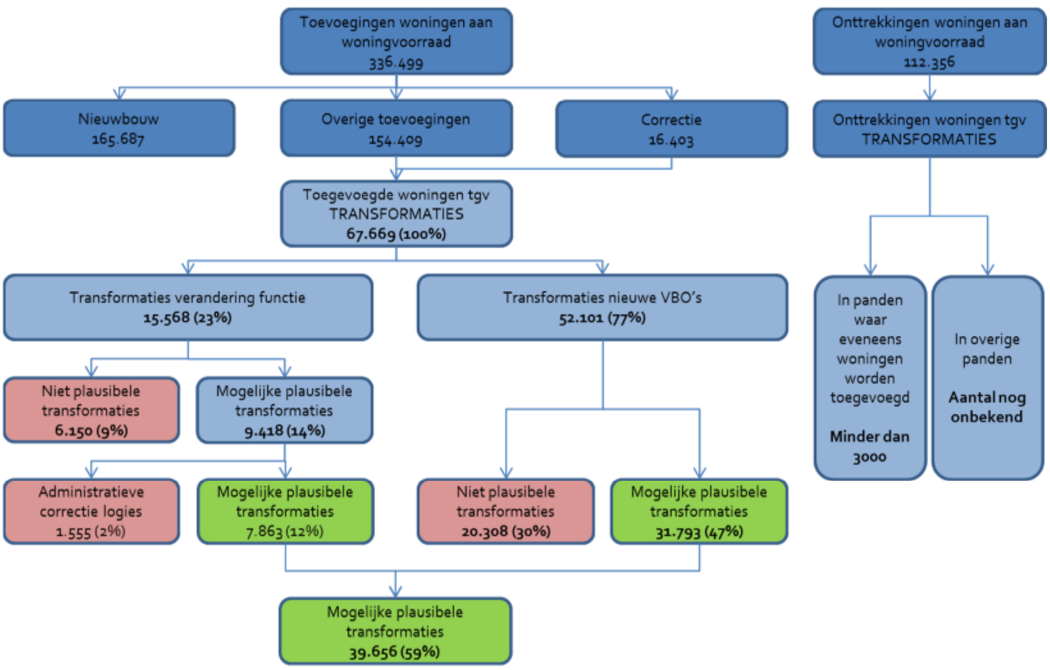
3.1 Overzichtsschema

De woningvoorraad verandert continu. Zo worden er woningen aan de voorraad onttrokken en nieuwe toegevoegd. Nieuwe toevoegingen kunnen nieuw gebouwde woningen zijn, of bijvoorbeeld woningsplitsingen. Ook kunnen nieuwe woningen ontstaan door deze toe te voegen aan reeds bestaande panden. Bij deze laatste groep kan er onderscheid worden gemaakt in het gebruik van het bestaande pand. Indien het bestaande pand een verblijfsobject bevatte met een niet-woonfunctie en deze verdwijnt of kleiner wordt en in plaats daarvan een verblijfsobject met woonfunctie wordt toegevoegd, wordt dit in dit onderzoek transformatie genoemd.

Voor het ontstaan van nieuwe woningen ten gevolge van transformatie (volgens de hier vermelde definitie en selecties) zijn in de BAG twee groepen te onderscheiden:

1. Transformaties ten gevolge van verandering functie
   Een reeds bestaande VBO met gebruiksfunctie niet-woning wordt getransformeerd naar een VBO met de gebruiksfunctie woning. Het kan ook zijn dat de VBO met niet-woonfunctie de woonfunctie erbij krijgt (en dus de niet-woonfunctie behoudt).
2. Transformaties nieuwe VBO's
   Een nieuwe VBO met woonfunctie ontstaat in een bestaand pand waar minimaal één VBO met niet-woonfunctie verdwijnt of verandert.

In dit vooronderzoek worden deze twee groepen in eerste instantie apart nader bestudeerd. In onderstaand overzicht is dit schematisch weergegeven. Allereerst worden op basis van enkele selecties onwaarschijnlijke transformaties verwijderd. Vervolgens worden aan de hand van verschillende uitsplitsingen de uitkomsten verder toegelicht en op plausibiliteit beoordeeld.



3.2 Totaal

Reeds bestaande VBO's met een niet-woonfunctie kunnen worden getransformeerd tot VBO's waarin ook gewoond mag worden. Deze groep kan geteld worden door te kijken of de VBO met alleen een niet-woonfunctie een woonfunctie heeft gekregen. Tussen 1 januari 2012 en 1 juli 2015 gaat het om 15.568 VBO's. In bestaande panden waar een VBO met niet-woonfunctie verdwijnt of qua oppervlakte verandert, kunnen ook geheel nieuwe VBO's ontstaan. Over dezelfde periode gaat het in totaal om 52.101 VBO's.

Bij beide groepen komen oppervlaktes van kleiner dan 15 m^2 voor. Deze VBO's worden uit de selectie gehaald, omdat het niet plausibel is dat het hierbij gaat om de toevoeging van zelfstandige woningen[6]. Ook VBO's in panden met een bouwjaar vanaf 2010 worden niet meegeteld.[7] Bij de getransformeerde VBO's gaat het om 389 gevallen; bij de nieuw ontstane VBO's om 3.489.

Bij de groep 'Transformaties verandering functie' kan het ook zo zijn, dat de VBO met niet-woonfunctie een woonfunctie erbij krijgt, terwijl de VBO de niet-woonfunctie eveneens behoudt. Deze gevallen lijken administratieve correcties waarbij tijdens de invoering van de BAG de woonfunctie ten onrechte nog niet was vastgelegd. Vandaar dat deze groep apart wordt onderscheiden en als niet plausibel wordt gezien. Het gaat om een redelijk grote groep van 5.624 VBO's. Het merendeel hiervan zijn VBO's met eerst alleen een industrie-, logies- of winkelfunctie waaraan later een woonfunctie is toegevoegd. Gedacht kan worden aan boerderijen, recreatiewoningen of bedrijfswoningen.

Voor beide groepen is vervolgens gekeken of de oppervlakteverandering van het niet-woon-deel en het woon-deel van het pand plausibel is. Aangezien er minimaal een VBO met woonfunctie moet zijn toegevoegd, is de eis gesteld dat de oppervlakte van het woon-deel moet toenemen[8]. Het oppervlakte van het niet-woon-deel mag afnemen of toenemen. Als het oppervlakte van het niet-woon-deel gelijk blijft, wordt dit gezien als een administratieve correctie en als niet plausibel bestempeld[9]. Op basis van de gestelde eisen aan de oppervlakteverandering, valt voor de groep getransformeerde VBO's een klein deel af (137). Bij de nieuwe ontstane VBO's gaat het echter om een fors aantal: 16.819 VBO's.

Er blijven dan respectievelijk 9.418 en 31.793 mogelijk plausibele transformaties over die in de volgende paragrafen verder worden uitgesplitst en toegelicht. Daarbij wordt bij de transformaties ten gevolge van functiewijziging een extra groep als niet plausibel bestempeld. Het gaat om panden waarin slechts één VBO met logiesfunctie verandert naar woonfunctie (1.555).

---

[6] Vanaf begin 2015 moet een zelfstandige studentenwoning minimaal 15 m^2 zijn.

[7] Hierbij is de aanname dat een pand met bouwjaar 2010 of later nog niet getransformeerd kan zijn. Indien er toch VBO's worden geselecteerd in een pand met bouwjaar 2010 of later, zal dit hoogstwaarschijnlijk een vertraging in de administratie van de BAG zijn.

[8] In veel gevallen waarbij het oppervlakte van het woon-deel ongewijzigd bleef, gaat het om studentenflats. Eerst bevatte het pand 1 grote VBO met woonfunctie; vervolgens is deze opgesplitst in meerde VBO's met woonfunctie.

[9] Het oppervlakte van het niet-woon-deel mag niet gelijk blijven. In dit soort gevallen gaat het vaak om transformaties in het woon-deel. Hierbij kan gedacht worden aan een pand met onderin winkels en boven woningen, waarbij het woon-deel wordt aangepast. Of het gaat om studentenflats zoals bij 1, waarbij de oorspronkelijke grote vbo met woonfunctie niet wordt verwijderd of verkleind.

Tabel 1 Aantal mogelijke transformaties ten gevolge van verandering functie

Transformaties verandering functie	15.568		
Oppervlakte < 15 m^2 en bouwjaar > 2010	389		
De niet-woonfunctie blijft	5.624	→	waarschijnlijk administratieve correcties
Oppervlakteverandering niet plausibel	137	→	onwaarschijnlijke transformaties
	9.418	→	**mogelijk plausibele transformaties verandering functie**
Logiesfuncties	1.555	→	waarschijnlijk administratieve correcties
Mogelijk plausibele transformaties verandering functie	**7.883**	→	**mogelijk plausibele transformaties verandering functie**

Tabel 2 Aantal mogelijke transformaties ten gevolge van nieuwe VBO's

Transformaties nieuwe VBO's	52.101		
Oppervlakte < 15 m^2 en bouwjaar > 2010	3.489		
Oppervlakteverandering niet plausibel	16.819	→	onwaarschijnlijke transformaties
	31.793	→	**mogelijk plausibele transformaties verandering functie**

3.3 Mogelijke plausibele transformaties verandering functie

3.3.1 Verschillende uitsplitsingen in tabelvorm

De overgebleven 9.418 VBO's die mogelijk een transformatie zijn ten gevolge van functie verandering, worden nader uitgesplitst naar oorspronkelijk gebruiksdoel op 1-1-2012 (zie definities van de verschillende gebruiksdoelen in de Appendix), het aantal woningen dat toegevoegd wordt aan het bestaande pand, oppervlakteklassen en bouwjaarklassen. Deze uitsplitsingen geven extra informatie. Allereerst worden de verschillende uitsplitsingen in tabelvorm weergegeven en kort besproken. Vervolgens worden de uitkomsten nader uitgediept.

Onderstaande tabel geeft het aantal mogelijk plausibele getransformeerde VBO's weer naar hun oorspronkelijke gebruiksdoel op 1-1-2012 en naar het aantal VBO's waaraan een woonfunctie is toegevoegd in het bestaande pand. Dit zegt iets over de omvang van de transformatieprojecten. Uit de cijfers blijkt dat slechts in 10% van de gevallen aan 10 of meer VBO's per bestaand pand een woonfunctie is toegevoegd. In bijna 80% van de getransformeerde bestaande VBO's gaat het om 'kleine' transformaties waarbij er slechts 1 VBO in het pand transformeert. In de meeste gevallen is er sprake van 1 VBO in het pand. Deze kunnen voornamelijk worden toegekend aan VBO's die voorheen een industrie-, logies-, winkel- of overige gebruiksfunctie hadden.

Tabel 3 Aantal mogelijke transformaties ten gevolge van verandering functie naar gebruiksdoel en aantal toegevoegde VBO's

		Aantal toegevoegde VBO's met woonfunctie						
		1	2-10	10-20	20-50	50-100	100+	**Eindtotaal**
2	bijeenkomstfunctie	361	45	12				**418**
3	celfunctie	1						**1**
4	gezondheidszorgfunctie	321	58	21	72	34		**506**
5	industriefunctie	1.219	109	3				**1.331**
6	kantoorfunctie	970	252	43	9	2	7	**1.283**
7	logiesfunctie	1.555	98	28	113	82		**1.876**
8	onderwijsfunctie	86	15		1			**102**
9	sportfunctie	18	4					**22**
10	winkelfunctie	1.079	189	17	1			**1.286**
11	overige gebruiksfunctie	1.877	208	34	156	208	110	**2.593**
	Eindtotaal	**7.487**	**978**	**158**	**352**	**326**	**117**	**9.418**

Onderstaande tabel geeft het aantal mogelijk plausibele getransformeerde VBO's weer naar hun oorspronkelijke gebruiksdoel per oppervlakteklasse. In meer dan de helft van de gevallen gaat het om woningen met een oppervlakte van 100 m^2 of meer. Een andere grote groep zijn de getransformeerde VBO's met een oppervlakte van 40 tot 100 m^2.

Tabel 4 Aantal mogelijke transformaties ten gevolge van verandering functie naar gebruiksdoel en oppervlakteklasse

		Oppervlakteklassen				
		15-20	20-40	40-100	100+	**Eindtotaal**
2	bijeenkomstfunctie	5	13	117	283	**418**
3	celfunctie				1	**1**
4	gezondheidszorgfunctie		46	198	262	**506**
5	industriefunctie	3	47	344	937	**1.331**
6	kantoorfunctie	3	58	462	760	**1.283**
7	logiesfunctie	3	177	953	743	**1.876**
8	onderwijsfunctie		1	13	88	**102**
9	sportfunctie			5	17	**22**
10	winkelfunctie	1	46	535	704	**1.286**
11	overige gebruiksfunctie	8	52	910	1.623	**2.593**
	Eindtotaal	**23**	**440**	**3.537**	**5.418**	**9.418**

Onderstaande tabel geeft het aantal mogelijk plausibele getransformeerde VBO's weer naar hun oorspronkelijke gebruiksdoel per bouwjaarklasse. Het merendeel van de VBO's is toegevoegd aan een pand dat voor 1940 is gebouwd. Ook zijn in panden gebouwd tussen 1960 en 2000 veel woningen toegevoegd.

Tabel 5 Aantal mogelijke transformaties ten gevolge van verandering functie naar gebruiksdoel en bouwjaarklasse

		Bouwjaarklassen					
		<1940	1940-1960	1960-1980	1980-2000	2000-2010	**Eindtotaal**
2	bijeenkomstfunctie	227	48	76	33	34	**418**
3	celfunctie	1					**1**
4	gezondheidszorgfunctie	122	32	95	204	53	**506**
5	industriefunctie	614	108	230	264	115	**1.331**
6	kantoorfunctie	596	155	240	217	75	**1.283**
7	logiesfunctie	158	85	620	725	288	**1.876**
8	onderwijsfunctie	29	17	23	18	15	**102**
9	sportfunctie	8	3	5	3	3	**22**
10	winkelfunctie	672	150	267	148	49	**1.286**
11	overige gebruiksfunctie	552	228	619	424	770	**2.593**
	Eindtotaal	**2.979**	**826**	**2.175**	**2.036**	**1.402**	**9.418**

3.3.2 Enkele opmerkingen per oorspronkelijke gebruiksfunctie

- Bijeenkomstfunctie

  In totaal zijn er 418 VBO's met oorspronkelijk een bijeenkomstfunctie getransformeerd naar een woning. In de meeste gevallen gaat het om een pand waar 1 VBO transformeert naar een woning. Vaak zijn dit relatief kleine panden. Het is een diverse groep, met o.a. een atelier, kasteel en een oude boerderij.

  De 12 getransformeerde VBO's die vallen onder de selectie '10 tot 20 getransformeerde VBO's binnen 1 pand', betreffen 1 groot project. In het pand zaten al voornamelijk woningen. Verschillende VBO's met niet-woonfunctie zijn in dit pand tot woningen getransformeerd.

- Celfunctie

  Bij 1 getransformeerde VBO had de VBO oorspronkelijk een celfunctie. Het gaat om een voormalige gevangenis waar een deel van het complex is omgebouwd tot een tijdelijk asielzoekerscentrum. Hierbij is maar één VBO toegevoegd omdat het hier hoogstwaarschijnlijk niet gaat om afzonderlijke zelfstandige woningen, maar woonruimte met gedeelde voorzieningen (badkamer, keuken).

- Gezondheidzorg

  In totaal zijn er 506 VBO's getransformeerd van gezondheidzorg naar woning. Hierbij is het lastig vast te stellen of het daadwerkelijk om technische aanpassing – zoals het plaatsen van een deurbel of slot – gaat of dat het een administratieve aanpassing is. In een groot deel van de gevallen betreft het 1 getransformeerde VBO per pand waarin al voornamelijk VBO's zaten met een gezondheid- of woonfunctie.

  Daarbij is bekend dat er ook daadwerkelijk projecten zijn van transformaties in de zorg. Echter, vaak hadden deze complexen voor de transformatie al alleen maar VBO's met een woonfunctie en transformeren ze – administratief - niet van niet-woonfunctie naar woonfunctie in de BAG. Daardoor vallen deze zorgtransformaties buiten de populatie zoals bij dit vooronderzoek is gedefinieerd en worden ze niet meegeteld.

- Industrie
  1.331 VBO's met oorspronkelijk een industriefunctie zijn getransformeerd naar een woning. Het gaat bijna alleen maar om gevallen waarbij 1 VBO in het pand is getransformeerd naar woonfunctie (1.219).
  In de meeste gevallen lijkt het om vrijstaande panden te gaan, waarbij het aannemelijk is dat er sprake was van een industriefunctie (zoals bijvoorbeeld boerderijen en bedrijven onder woningen of op bedrijventerreinen). Er is aanvullend onderzoek nodig, bijvoorbeeld een koppeling met de GBA, om vast te stellen of het plausibel is dat er in de beginsituatie geen sprake was van een woonfunctie.

- Kantoor
  Bij VBO's met kantoorfuncties zijn 1.283 getransformeerd naar een woning. Ook hier geldt dat het vooral 1 VBO per pand betreft. Dit zijn vaak bedrijven die onder kantoorfunctie vallen en die aan huis zijn gevestigd of in een pand met erboven woningen (wat vaak voorkomt in binnensteden).
  Deze groep betreft grotendeels een ander soort panden dan de hiernavolgende groep van panden met zwaartepunt kantoorfunctie waarbij veel nieuwe VBO's met woonfunctie worden toegevoegd (zie paragraaf 3.4).

- Logies
  Bij de VBO's met oorspronkelijk logiesfuncties gaat het eveneens bijna alleen maar om gevallen die betrekking hebben op 1 VBO en die is omgezet van logies naar woon. Deze 1.555 gevallen lijken administratieve correcties en worden niet plausibel geacht.
  174 VBO's hebben een oppervlakte van 20 tot 40 m^2. Dit lijken vakantiehuisjes te zijn.

- Onderwijs
  Een klein aantal VBO's met onderwijsfunctie is omgezet naar woningen. Grotendeels zijn het kleinschalige transformaties waarbij bijvoorbeeld een bedrijf met onderwijsfunctie is gevestigd in een woonwijk en het pand weer als woning in gebruik wordt genomen.
  Eén VBO valt in een relatief groot transformatieproject. Het betreft een school waar woningen in zijn toegevoegd. De VBO met onderwijsfunctie wordt omgezet naar een woonfunctie waarbij het oppervlak fors afneemt. Vervolgens worden er meerdere VBO's aan het pand toegevoegd met woonfunctie.

- Sport
  VBO's met oorspronkelijk een sportfunctie zijn niet vaak getransformeerd tot woning. Het is een kleine groep, waarbij het lastig vast te stellen is of het echte transformaties zijn of administratieve correcties.

- Winkel
  VBO's met winkelfunctie zijn in 1.286 gevallen getransformeerd naar een woning. Meestal betreft het kleinschalige transformaties waarbij slechts 1 VBO in een pand transformeert. Vaak gaat het ook op kleine panden met 1 of 2 VBO's.

- Overig gebruik
  Dit is met bijna 2,6 duizend woningen eveneens een grote groep. Het gaat hierbij om een mengeling van verschillende typen objecten. Zo komen er zorginstellingen, kleine bedrijven aan huis en boerderijen in voor. Het zouden voor een belangrijk deel nog administratieve

correcties kunnen zijn, waarbij het voor de gemeente bij de invoering van de BAG niet helemaal duidelijk was wat het gebruiksdoel van het verblijfsobject was.

3.3.3 Samenvattend

Van de 9.418 mogelijk plausibele getransformeerde bestaande VBO's worden de 1.555 met logiesfuncties waarbij slechts 1 VBO transformeert, als niet plausibel bestempeld. Van de resterende 7.863 VBO's die tussen 1 januari 2012 en 30 juni 2015 van een niet-woon functie zijn getransformeerd naar een woonfunctie, is het lastig vast te stellen welke plausibele transformaties zijn en welke het gevolg zijn van administratieve aanpassingen in de BAG. Extra bronmateriaal zou hier uitsluitsel over kunnen geven. Opvallend is wel dat in bijna 80% van de getransformeerde bestaande VBO's er slechts 1 VBO in het pand transformeert. Daarbij zijn het voornamelijk panden met maar 1 VBO. Vaak zijn het VBO's die voorheen een industrie-, logies-, winkel- of overige gebruiksfunctie hadden.

3.4 Mogelijke plausibele transformaties nieuwe VBO's

3.4.1 Verschillende uitsplitsingen in tabelvorm

Om de bijna 32 duizend VBO's die als mogelijk plausibel worden bestempeld, nader te duiden, worden ook deze uitgesplitst naar de verschillende categorieën. Eerst worden de cijfers gegeven en kort besproken. Daarna volgt een verdere uitleg.

Om te bepalen om wat voor soort panden het gaat die zijn hergebruikt voor woningen, is eerst op basis van het oppervlakte gekeken welke gebruiksfunctie voornamelijk in het pand aanwezig was. In onderstaande tabel staat het oorspronkelijke hoofd-gebruiksdoel aangegeven die het pand voor de transformatie had. Er zijn 3 groepen die er uitspringen: panden met voornamelijk woon-, gezondheidszorg- en kantoorfunctie.

In de tabel staat ook de uitsplitsing naar de grootte van de transformatie. Bij de groep nieuw ontstane VBO's geldt het omgekeerde als bij de bestaande VBO's; namelijk dat in minder dan 10% van de gevallen er slechts 1 VBO is toegevoegd. Bij ruim tweederde van de gevallen zijn er minimaal 10 VBO's met woonfunctie in het getransformeerde pand aangebracht.

Tabel 6 Aantal mogelijke transformaties ten gevolge van nieuwe VBO's naar gebruiksdoel en aantal toegevoegde VBO's

		Aantal toegevoegde VBO's met woonfunctie						
		1	2-10	10-20	20-50	50-100	100+	Eindtotaal
1	woonfunctie	493	1.999	449	1.574	948	638	**6.101**
2	bijeenkomstfunctie	305	618	183	86	230		**1.422**
4	gezondheidszorgfunctie	61	312	320	1.413	3.244	2.755	**8.105**
5	industriefunctie	426	657	199	138	52		**1.472**
6	kantoorfunctie	367	1.343	694	1.396	993	3.790	**8.583**
7	logiesfunctie	41	123	58	20		149	**391**
8	onderwijsfunctie	20	111	160	546	65		**902**
9	sportfunctie	17	55	10	82			**164**
10	winkelfunctie	908	1.797	271	438	96		**3.510**
11	overige gebruiksfunctie	153	343	121	212	314		**1.143**
	Eindtotaal	**2.791**	**7.358**	**2.465**	**5.905**	**5.942**	**7.332**	**31.793**

Onderstaande tabel geeft het aantal mogelijk plausibele getransformeerde VBO's weer naar hun oorspronkelijke hoofd-gebruiksdoel per oppervlakteklasse. De toegevoegde woningen zijn voornamelijk middelgrote woningen met een oppervlakte van 40 tot 100 m^2.

Tabel 7 Aantal mogelijke transformaties ten gevolge van nieuwe VBO's naar gebruiksdoel en oppervlakteklasse

		Oppervlakteklassen				
		15-20	20-40	40-100	100+	**Eindtotaal**
1	woonfunctie	140	1.622	3.605	734	**6.101**
2	bijeenkomstfunctie	32	343	697	350	**1.422**
4	gezondheidszorgfunctie	414	4.704	2.696	291	**8.105**
5	industriefunctie	7	309	623	533	**1.472**
6	kantoorfunctie	397	4.494	2.842	850	**8.583**
7	logiesfunctie	13	176	157	45	**391**
8	onderwijsfunctie	16	278	452	156	**902**
9	sportfunctie		55	37	72	**164**
10	winkelfunctie	19	455	2.164	872	**3.510**
11	overige gebruiksfunctie	4	257	588	294	**1.143**
	Eindtotaal	1.042	12.693	13.861	4.197	31.793

Onderstaande tabel geeft het aantal mogelijk plausibele getransformeerde VBO's weer naar hun oorspronkelijke hoofd-gebruiksdoel per bouwjaarklasse. Ook hier zijn er voornamelijk VBO's toegevoegd aan panden die zijn gebouwd voor 1940 of vanaf 1960 tot 2000.

Tabel 8 Aantal mogelijke transformaties ten gevolge van nieuwe VBO's naar gebruiksdoel en bouwjaarklasse

		Bouwjaarklassen					
		<1940	1940-1960	1960-1980	1980-2000	2000-2010	**Eindtotaal**
1	woonfunctie	1.578	285	1.634	1.657	947	**6.101**
2	bijeenkomstfunctie	859	94	174	75	220	**1.422**
4	gezondheidszorgfunctie	464	287	2.871	3.000	1.483	**8.105**
5	industriefunctie	719	200	290	184	79	**1.472**
6	kantoorfunctie	1.554	415	2.632	3.621	361	**8.583**
7	logiesfunctie	122	14	188	40	27	**391**
8	onderwijsfunctie	474	191	146	35	56	**902**
9	sportfunctie	86	9	15	3	51	**164**
10	winkelfunctie	1.742	378	568	614	208	**3.510**
11	overige gebruiksfunctie	347	128	360	88	220	**1.143**
	Eindtotaal	**7.945**	**2.001**	**8.878**	**9.317**	**3.652**	**31.793**

3.4.2 Enkele opmerkingen per oorspronkelijke hoofd-gebruiksfunctie

- Woonfunctie

  In totaal zijn 6.101 woningen toegevoegd aan een pand waar al voornamelijk woningen in zaten. Qua oppervlakte zijn het vooral de kleinere woningen van 40 tot 100 m^2.
  Voor een deel zullen het studentenwoningen zijn (in bijvoorbeeld Groningen, Wageningen en Utrecht) die op basis van de gedane selecties niet zijn verwijderd en wel een

administratieve correctie zijn. Voor een deel zullen het panden zijn met een verpleeg- of verzorgfunctie die deels (wel of niet administratief) worden getransformeerd naar woningen. Ook komt er een aantal gevallen voor waarbij onvolledige gegevens worden aangevuld, zoals het toevoegen van 2 garages en 3 woningen aan een pand (flat) waar al 2 garages en 3 woningen waren. Deze groep bestaat dus voor een redelijk deel uit administratieve correcties. Met name de studenten- en ouderenwoningen maken het op dit moment onmogelijk om aan te geven welk percentage plausibel is.

- Bijeenkomstfunctie
  In getransformeerde panden waar voorheen voornamelijk bijeenkomstfunctie zat, zijn 1.422 VBO's met een woonfunctie toegevoegd . Het is niet altijd zo dat de VBO met de bijeenkomstfunctie verdwijnt. Dat kan ook een winkel of kantoor zijn in hetzelfde pand. Een situatie waarbij de bijeenkomstfunctie wel verdwijnt, is bijvoorbeeld een pand met een kinderdagverblijf dat (weer) woning wordt. Of een bar of café die verbouwd wordt tot woning(en). De transformaties lijken voor het grootste deel plausibel.

- Gezondheidzorg
  Ook zijn er veel woningen gebouwd in panden met voornamelijk een gezondheidzorgfunctie. Het gaat om ruim 8 duizend woningen. Bij 4,7 duizend VBO's is de oppervlakte van 20 tot 40 m^2.
  Bij deze groep is het lastig vast te stellen of het daadwerkelijk om verbouw gaat of dat het een administratieve aanpassing is. Deze groep transformaties achten we daarom minder plausibel. Zie daarbij ook de kanttekeningen die zijn gemaakt bij de groep getransformeerde VBO's met oorspronkelijk gezondheidsfuncties.

- Industrie
  In totaal zijn er 1.472 woningen toegevoegd aan het pand met voornamelijk industrie. In deze groep komen grote en kleine transformaties voor. Voorbeelden zijn een pand van een installatiebedrijf dat wordt verbouwd tot een paar losse woningen, een kantoor aan een loods die verbouwd wordt tot woning, een oud pakhuis dat tot appartementen is omgebouwd of een autoshowroom die tot 2 woningen wordt verbouwd.
  De transformaties lijken voor het grootste deel mogelijk plausibel.

- Kantoor
  De meeste woningen zijn toegevoegd aan panden die voorheen dienst deden als kantoor (8.583). Opvallend is wel dat meer dan helft van de toegevoegde woningen een oppervlakte heeft tussen de 20 en 40 m^2. Waarschijnlijk zijn dit panden die getransformeerd zijn tot studentenwoningen, asielzoekerscentrum of begeleid wonen.
  Bij kantoorpanden gaat het vaak om grootschalige transformaties. In ruim 70% van de gevallen worden er minimaal 20 woningen toegevoegd. Bij 3,8 duizend woningen (44%) gaat het om 100 of meer toevoegingen in het pand. Maar ook kleinere panden zoals hierboven bij industrie komen regelmatig voor.
  De transformaties lijken voor het grootste deel mogelijk plausibel, al is extra onderzoek gewenst naar de woningen met oppervlaktes kleiner dan 40 m^2.

- Logies
  Relatief zijn er weinig woningen toegevoegd aan panden met voornamelijk logiesfuncties. Het gaat om 391 woningen. In veel gevallen verdwijnt de logiesfunctie volledig en lijkt de

transformatie mogelijk plausibel. Maar ook hier zouden individuele gevallen bekeken moeten worden om uit te sluiten of het geen administratieve correcties zijn.

- Onderwijs
  In totaal zijn 902 woningen toegevoegd aan een pand dat voorheen een onderwijsfunctie had. Vaak worden oude schoolgebouwen getransformeerd naar woningen. Het gaat daarbij o.a. om begeleid wonen, studentenwoningen en gewone woningen.

- Sport
  Panden met hoofdzakelijk sport als gebruiksdoel zijn weinig getransformeerd. Volgens de cijfers zijn er 164 woningen toegevoegd, maar in dit vooronderzoek is nog niet duidelijk geworden om wat voor panden het nu precies gaat en of het plausibele transformaties zijn.

- Winkel
  Aan panden met oorspronkelijk hoofdzakelijk winkels zijn relatief veel woningen toegevoegd (3.510). Vooral bij de kleine panden lijkt dit mogelijk plausibel. Ook grote panden waar 1 of meer winkels verbouwd zijn, komen voor.
  Het komt echter regelmatig voor dat door verbouw of onvolledige invoer in de BAG op 1 januari 2012 slechts een deel van de VBO's in een pand zit. Op 1 juli 2015 is de administratie bijgewerkt en is het pand goed gevuld met VBO's. Daarbij is er ook iets veranderd aan het oppervlakte van de niet-woon VBO's (anders was het pand uitgesloten op basis van de gestelde eisen over oppervlakteverandering). Een extreem voorbeeld is een winkelcentrum met woningen in 1 pand waar op 1-1-2012 1 VBO van 7 m^2 met winkelfunctie in zat. Op 1 juli 2015 was dit pand 'aangevuld' tot 63 VBO's.

- Overig gebruik
  Ruim 1,1 duizend woningen zijn toegevoegd aan panden met oorspronkelijk voornamelijk een overige gebruiksfunctie. Ook hier gaat om een mengeling van verschillende typen objecten en kan dezelfde kanttekening worden gemaakt als bij getransformeerde bestaande VBO's met oorspronkelijk een overig gebruiksfunctie. Het overgrote deel zou nog administratieve correcties kunnen zijn.

3.4.3 Samenvattend

Van de bijna 32 duizend nieuw ontstane VBO's in getransformeerde panden worden geen specifieke groepen meer verwijderd. Wel zijn bij verschillende groepen diverse kanttekeningen geplaatst waar rekening mee moet worden gehouden bij het gebruik van de cijfers.

Een belangrijke overkoepelende opmerking is dat de uitkomsten sterk afhankelijk zijn van de vulling van de BAG. Door nieuwbouw, verbouw en onvolledige invoer in de BAG is in sommige gevallen op 1 januari 2012 maar een deel van de VBO's in een pand geregistreerd. In de daarop volgende periode worden de overige VBO's opgevoerd. Als de oppervlakte van de niet-woon-VBO eveneens wordt bijgesteld, wordt zo'n geval nu meegeteld als mogelijke transformatie, terwijl het dan in werkelijkheid gaat om een administratieve bijstelling.
Daarnaast lijkt het dat gemeenten regelmatig gebruikmaken van gebruiksdoel "overig" om een VBO in de BAG op te nemen. Zodra alle gegevens bekend zijn, worden de juiste gegevens ingevuld. Dit lijkt regelmatig voor te komen in combinatie met de hierboven beschreven situatie.

3.5 Mogelijke transformaties naar regionale uitsplitsing

De mogelijke transformaties zijn eveneens uitgesplist naar provincies, gemeentes en gemeentegroottes (zie maatwerktabel 'Mogelijke transformaties op de woningmarkt').
Van de in totaal bijna 40 duizend mogelijk plausibele transformaties, heeft ongeveer 20% in Noord-Holland en 20% in Zuid-Holland plaatsgevonden. Ook in Noord-Brabant en Gelderland zijn relatief veel mogelijk plausibele transformaties gemeten (resp. 15 en 11%). De gemeten transformaties in de provincie Groningen komen bijna geheel voor rekening van de gemeente Groningen.

Van de vier grote gemeenten, zijn in Amsterdam en Den Haag de meeste transformaties gemeten. Om te beoordelen of dit daadwerkelijk om transformaties gaat of administratieve correcties, zullen de gegevens nader onderzocht moeten worden.

Tabel 9 Aantal mogelijke transformaties naar de vier grote gemeenten

Gemeente	Mogelijke plausibele transformaties verandering functie	Mogelijke plausibele transformaties nieuwe VBO's	**Totaal**
Utrecht	47	588	**635**
Amsterdam	289	2.294	**2.583**
's-Gravenhage	181	1.967	**2.148**
Rotterdam	223	764	**987**

4. Samenvatting en conclusies

Dit vooronderzoek geeft een eerste verkenning aan wat er met de BAG als bron zichtbaar is als mogelijke transformatie op de woningmarkt.
Voor het ontstaan van nieuwe woningen ten gevolge van transformatie (volgens de hier vermelde definitie en selecties) zijn de resultaten van de onderstaande groepen beschreven:

1. Een reeds bestaande VBO met gebruiksfunctie niet-woning wordt getransformeerd naar een woning met de gebruiksfunctie woning (erbij); oftewel de groep 'mogelijke transformaties verandering functie', en
2. Een nieuwe VBO met woonfunctie ontstaat in een bestaand pand waar VBO's met niet-woonfunctie afnemen; oftewel de groep 'mogelijke transformaties nieuwe VBO's'.

Doordat de scope van dit vooronderzoek zich heeft beperkt tot de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) als bron, zitten de administratieve onzuiverheden die met de opstart van de BAG te maken hebben in de cijfers. Door te selecteren naar o.a. oppervlakteverandering, gebruiksdoelen en oppervlakteklassen van de getransformeerde verblijfsobjecten, is getracht de administratieve correcties en overige implausibele transformaties uit de data te filteren. Die trapsgewijze filtering wordt weergegeven in het overzichtsschema in paragraaf 3.1.
Om een indicatie te krijgen of de gevonden transformaties plausibel zijn, zijn de gegevens naar verschillende uitsplitsingen bestudeerd. Het blijkt dat de groene groep een groep is waarin transformaties zijn opgenomen, maar waarin ook nog steeds mogelijk administratieve correcties of vervuiling zit. Daarom wordt in dit rapport gesproken van 'mogelijke transformaties'. Op basis van dit vooronderzoek is nog niet precies te zeggen hoe groot de ruis in deze groep is.

Beschrijving resultaten:

- In de periode tussen 1 januari 2012 en 30 juni 2015 is het **totaal** aantal *mogelijk* plausibele toegevoegde woningen aan de woningvoorraad ten gevolge van transformaties 39.656.
- Een aanzienlijk deel van de mogelijke transformaties is '**kleinschalig'**. In bijna een kwart van de gevallen transformeert er slechts 1 VBO. Als ook de transformatie-projecten worden meegerekend waarbij er 2 tot 10 woningen worden toegevoegd, gaat het om ruim 40%.
- Veel woningen zijn toegevoegd aan panden waar de **oorspronkelijke hoofdfunctie** kantoor- of winkelfunctie was. Maar ook transformaties van bestaande panden met bijeenkomst-, industrie- of onderwijsfunctie hebben bijgedragen aan een toename van woningen.
- Bij voormalige **kantoorpanden** gaat het vaak om grootschalige transformaties. In ruim 70% van de gevallen worden er minimaal 20 woningen toegevoegd. Bij 3,8 duizend woningen (44%) gaat het om 100 of meer toevoegingen in het pand. Dit lijken grotendeels plausibele transformaties. Aangezien een groot deel van de toegevoegde woningen een klein oppervlakte (< 40 m2) hebben, is vervolgonderzoek wenselijk. Mogelijk zijn dit panden die getransformeerd zijn tot studentenwoningen, asielzoekerscentrum of begeleid wonen.
- Transformaties van **zorgcomplexen** zijn niet goed zichtbaar met alleen BAG-gegevens. Als naar gebruiksfunctie en oppervlakteverandering wordt gekeken, kan het zijn dat het hier gaat om administratieve correcties. Tegelijkertijd is het ook waarschijnlijk dat echte transformaties niet in deze cijfers zitten omdat ze op 1-1-2012 al met alleen een woonfunctie in de BAG geregistreerd stonden en er dus administratief niets lijkt te gebeuren. Voor vervolgonderzoek zouden overige gegevens uit bijvoorbeeld de Basisregistratie Personen (BRP) en AWBZ extra informatie kunnen verschaffen om een beter beeld te krijgen van daadwerkelijke transformaties.

- Geselecteerde transformaties in panden waar oorspronkelijk vooral VBO's met **woonfunctie** inzaten, lijken voornamelijk administratieve correcties. Vaak zijn het reeds bestaande studenten- en ouderenwoningen die - wel of niet administratief - worden aangepast. Bij deze groep zal een koppeling met een andere databron uitsluitsel moeten geven of het daadwerkelijk om transformaties gaat
- Transformatie van panden met oorspronkelijk hoofdgebruik **overige**, lijkt een rest groep die nog moeilijk te duiden is. Veelal zal het ook hier gaan om administratieve aanpassingen in de BAG.
- **Regionaal** gezien, hebben in Noord- en Zuid-Holland elk 20% van de getelde mogelijk transformaties plaatsgevonden. Van alle gemeenten zijn in Amsterdam, Den Haag en Groningen de meeste mogelijk transformaties gemeten.
- Gevallen waarbij de totale oppervlakte van de niet-woningen toeneemt zullen relatief ook veel administratieve correcties zijn. Bij een vervolgonderzoek zou deze groep nader bestudeerd moeten worden.
- In dit vooronderzoek is alleen gekeken naar woningen die door mogelijke transformaties zijn *toegevoegd*. Ook de omgekeerde situatie, woningen die door transformaties **verdwijnen**, is mogelijk. In de mogelijk getransformeerde panden waar de bijna 40 duizend woningen zijn toegevoegd, zijn ongeveer kleine 3 duizend woningen onttrokken. Daarnaast zijn er ook andere panden – die niet tot de scope van het vooronderzoek behoren - waar door transformaties woningen zijn onttrokken. Om een goed beeld te hebben van het saldo (groei van de woningvoorraad) ten gevolge van transformatie, zijn beide onderdelen nodig.

Kortom, de slotconclusie van dit vooronderzoek is dat de BAG een bron is voor een eerste administratieve verkenning van mogelijke transformaties op de woningmarkt, maar er vervolgonderzoek nodig is om meer inzicht te krijgen in waar de werkelijke transformaties plaatsvinden.

Aanbevelingen vervolgonderzoek

De BAG is een informatieve bron om inzicht te krijgen in transformaties van panden, maar heeft ook nog te maken met administratieve onzuiverheden bij de opstart van de BAG. Gemeenten hebben de invoering van de BAG aangegrepen om veel administratieve correcties te doen op de woningvoorraad. Ondanks pogingen om deze correcties en vervuiling uit de data te filteren, zal er nog ruis in de transformatiedata zitten.
Extra informatie uit andere bronnen kan daarom een beter beeld geven van daadwerkelijke transformaties. Voor vervolgonderzoek kan worden gedacht aan het gebruik van de volgende aanvullende bronnen:

- Met een koppeling aan de Basisregistratie Personen (BRP) kan worden onderzocht of gedurende de transformatie de bewoning aanwezig blijft. Dit geeft een indicatie of het om een administratieve correctie gaat.
- Daarbij geeft een koppeling met de BRP inzicht hoe de bewoning is van niet-woningen.
- Koppeling met AWBZ data kan eveneens een beter beeld geven van bewoning van verpleeg- en verzorghuizen.
- Koppeling met de WOZ kan extra inzicht geven in het feitelijk gebruik van een verblijfsobject en zou gebruikt kunnen worden om een deel van de administratieve ruis eruit te filteren.

Verder zouden de huidige cijfers verder uitgediept kunnen worden. Daarbij zou de gekozen definitie en implementatie van transformatie opnieuw bekeken kunnen worden als zou blijken dat de huidige selectie veel bedoelde panden mist.
Belangrijke aandachtspunten zijn o.a.:

- Uitzoeken hoe gebruiksdoel ‘overig’ wordt gebruikt rondom nieuwbouw en direct na de invoering van de BAG.
- Uitzoeken of er VBO’s zijn die meerdere keren van gebruiksdoel veranderen.
- Kijken naar de afname van het aantal woningen in panden die transformeren.

Appendix

Verschil toevoeging o.b.v. Woningregister en BAG

Tabel 10 Aantal nieuwbouw, overige toevoegingen en correcties o.b.v. Woningregister en BAG

	nieuwbouw	overige toevoegingen	correctie	Bron
2010 1ste half jaar	17.945	2.752	0	o.b.v. Woningregister
2010 2de half jaar	38.054	3.252	-1.526	
2011 1ste half jaar	19.539	2.594	0	
2011 2de half jaar	38.164	5.042	-2.380	
2012 1ste half jaar	18.478	26.073	6.249	o.b.v. BAG
2012 2de half jaar	30.190	16.120	5.355	
2013 1ste half jaar	22.040	30.039	2.497	
2013 2de half jaar	27.271	33.798	1.699	
2014 1ste half jaar	20.369	15.143	332	
2014 2de half jaar	24.801	19.099	39	
2015 1ste half jaar	22.538	14.137	232	

Definities gebruiksdoelen

Een gebruiksdoel is afgeleid uit de bouwkundige gebruiksfunctie conform de categorisering van het Bouwbesluit 2012, artikel 1.1, tweede lid:

1. **woonfunctie**: gebruiksfunctie voor het wonen;
2. **bijeenkomstfunctie**: gebruiksfunctie voor het samenkomen van mensen voor kunst, cultuur, godsdienst, communicatie, kinderopvang, het verstrekken van consumpties voor het gebruik ter plaatse en het aanschouwen van sport;
3. **celfunctie**: gebruiksfunctie voor dwangverblijf van mensen;
4. **gezondheidszorgfunctie**: gebruiksfunctie voor medisch onderzoek, verpleging, verzorging of behandeling;
5. **industriefunctie**: gebruiksfunctie voor het bedrijfsmatig bewerken of opslaan van materialen en goederen, of voor agrarische doeleinden;
6. **kantoorfunctie**: gebruiksfunctie voor administratie;
7. **logiesfunctie**: gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan mensen;
8. **onderwijsfunctie**: gebruiksfunctie voor het geven van onderwijs;
9. **sportfunctie**: gebruiksfunctie voor het beoefenen van sport;
10. **winkelfunctie**: gebruiksfunctie voor het verhandelen van materialen, goederen of diensten;
11. **overige gebruiksfunctie**: niet in dit lid benoemde gebruiksfunctie voor activiteiten waarbij het verblijven van mensen een ondergeschikte rol speelt.

Definities pandstatussen

Een pand kan de volgende statussen hebben:

- **Bouwvergunning verleend**: een nieuw pand dat nog niet is gebouwd maar waarvoor wel een bouwvergunning is verleend;
- **Niet gerealiseerd** pand: een pand waarvoor een bouwvergunning was verleend, maar waarvan in een schriftelijke verklaring van een daartoe bevoegd ambtenaar is vastgesteld dat wordt afgezien van de bouw of waarvan de bouwvergunning is ingetrokken.

- **Bouw gestart**: een pand waarvan de aanvrager van de bouwvergunning heeft gemeld dat de bouw is gestart of waarvan in een schriftelijke verklaring van een daartoe bevoegd ambtenaar is vastgesteld dat de feitelijke bouw is aangevangen door minimaal de aanleg van de fundering (waartoe niet het bouwrijp maken van een terrein wordt gerekend);
- Pand **in gebruik (niet ingemeten)**: een pand waarvan de aanvrager van de bouwvergunning heeft gemeld dat de bouw is voltooid of waarvan in een schriftelijke verklaring van een daartoe bevoegd ambtenaar is vastgesteld dat het pand feitelijk in gebruik is genomen voor bijvoorbeeld bewoning dan wel bedrijfsuitoefening of dat het weliswaar (nog) niet in gebruik is genomen maar naar het oordeel van de gemeente wel gebruiksgereed is;
- Pand **in gebruik**: een pand dat feitelijk de status “Pand in gebruik (niet ingemeten)” had en waarvan de definitieve geometrie is ingemeten;
- **Sloopvergunning verleend**: een pand waarvoor een sloopvergunning is verleend;
- Pand **gesloopt**: een pand waarvan de aanvrager van de sloopvergunning heeft gemeld dat de sloop is voltooid of in een schriftelijke verklaring van een daartoe bevoegd ambtenaar is vastgesteld dat het pand is gesloopt;
- Pand **buiten gebruik**: een pand dat in dusdanige bouwkundige staat is dat niet te verwachten is dat het pand zal worden hersteld en weer in gebruik zal worden genomen.

Definities Statussen verblijfsobjecten

Een verblijfsobject kan een van de volgende statussen hebben:

- Verblijfsobject **gevormd**: een nieuw verblijfsobject dat deel gaat uitmaken van een nog niet gebouwd pand waarvoor een bouwvergunning is verleend of dat wordt gerealiseerd in een reeds bestaand pand;
- **Niet gerealiseerd** verblijfsobject: een verblijfsobject in een pand waarvoor een bouwvergunning was verleend of dat gerealiseerd zou worden in een reeds bestaand pand, maar waarvan in een schriftelijke verklaring van een daartoe bevoegd ambtenaar is vastgesteld dat wordt afgezien van de bouw of waarvan de bouwvergunning is ingetrokken.
- Verblijfsobject **in gebruik (niet ingemeten)**: een verblijfsobject waarvan de aanvrager van de bouwvergunning heeft gemeld dat de bouw is voltooid of waarvan in een schriftelijke verklaring van een daartoe bevoegd ambtenaar is vastgesteld dat het verblijfsobject feitelijk in gebruik is genomen voor bijvoorbeeld bewoning dan wel bedrijfsuitoefening of dat het weliswaar (nog) niet in gebruik is genomen maar naar het oordeel van de gemeente wel gebruiksgereed is;
- Verblijfsobject **in gebruik**: een verblijfsobject dat feitelijk de status “Verblijfsobject in gebruik (niet ingemeten)” had en waarvan de definitieve geometrie is ingemeten;
- Verblijfsobject **ingetrokken**: een verblijfsobject dat als zodanig Catalogus basisregistraties adressen en gebouwen 2009 opgehouden heeft te bestaan omdat de aanvrager van een sloopvergunning heeft gemeld dat de sloop is voltooid of in een schriftelijke verklaring van een daartoe bevoegd ambtenaar is vastgesteld dat het verblijfsobject als zodanig niet meer bestaat;
- Verblijfsobject **buiten gebruik**: een verblijfsobject dat onderdeel uitmaakt van een pand dat in dusdanige bouwkundige staat is dat niet te verwachten is dat het pand zal worden hersteld en weer in gebruik zal worden genomen.